

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR EL
PLENO DE LA CORPORACION MUNICIPAL, EL DIA 18 DE ENERO DE 2007, A LAS
18,30 HORAS.**

ASISTENTES:

Alcalde-Presidente: D. JOAQUIN-CARLOS HERMOSO MURILLO

Concejales Grupo PSOE: D. ANTONIO RODRIGUEZ MATEOS
D^a RAQUEL GOMEZ CASTELLANOS
D. LUIS-FRANCISCO PIZARRO RUIZ
D^a CELIA MANSILLA HIDALGO
D. SABAS NOGALES RODRIGUEZ
D^a ANA ISABEL FERNANDEZ FRAILE
D^a JOVITA VOZMEDIANO SANCHEZ
D^a JOSEFA-MARIA AMARO ZAMORA
D^a JUANA NUÑEZ ALMENA
D. ESTEBAN FERNANDEZ FERNANDEZ
D^a MANUELA SANCHEZ MORA

Concejales Grupo Popular: D^a MARIA-JOSE CIUDAD ZARIQUIEGUI
D. ANTONIO MENDEZ PEREZ
D. APOLONIO GONZALEZ MOLINA
D. JOAQUIN GARCIA-CUEVAS HOLGADO
D. ALEJANDRO LLANOS GRANDE
D. MARIA DE GRACIA CASADO ALBERTOS
D. ROSALIA GARCIA RAYA

Concejales Grupo I. Unida: D. FLORENTINO LOPEZ MONTERO
D. AGUSTIN PEREZ MOTILLA

Secretario Acctal.: D. JUAN-LUIS VAZQUEZ CALVO

Interventor Acctal. Fondos: D. EZEQUIEL APARICIO GONZALEZ

No asisten: D. JUAN-JOSE JIMENEZ PRIETO
D^a MARIA-ENCARNACIÓN VALDENEBRO
TORREGROSA
D. JOSE-ANTONIO MONTERO CAMACHO
D^a MARIA-ESTHER ROMERO CAYETANO

En Puertollano, a las dieciocho horas y treinta minutos del día dieciocho de enero de dos mil siete, se reúnen en el Salón de Actos de este Ayuntamiento, los concejales arriba relacionados, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. JOAQUIN-CARLOS HERMOSO MURILLO, asistidos del Sr. Secretario Accidental de la Corporación, D. JUAN-LUIS VAZQUEZ CALVO, y con asistencia del Sr. Interventor Accidental de fondos, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria y urgente convocada para este día.

Abierto el acto por el Sr. Alcalde, el Sr. Secretario, dio cuenta de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, respecto de los cuales, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL CARÁCTER EXTRAORDINARIO Y URGENTE DE ESTA SESIÓN.

Por el Sr. Alcalde Presidente, se justifica ante este Pleno, la razón de la convocatoria del mismo, con el carácter de extraordinario, en base a la necesidad de adoptar los acuerdos incluidos en el Orden del Día, que figuran como punto 2, informándose igualmente por el Sr. Secretario de la Corporación de la necesidad de dar cumplimiento a la exigencia legal recogida en los artículos 46.2.b) de la Ley de Bases de Régimen Local, artículo 48.2 del texto refundido y 79.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, para la validez de este Pleno.

2. APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA S-IV ESTE (ABULAGAR) Y DESIGNACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Se da cuenta del expediente sobre Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora S-IV Este (Abulagar) y designación de la condición de Agente Urbanizador, así como del informe emitido por la Jefe de la Unidad Administrativa de Urbanismo, que se transcribe:

“INFORME.- Que emite la Jefe de la Unidad Administrativa de Urbanismo en relación con la tramitación y aprobación del Programa de Actuación urbanizadora del Sector S-IV Este.

ANTECEDENTES:

Mediante resolución de Alcaldía de fecha 27 de julio de 2006 se acuerda iniciar la tramitación de la propuesta de alternativa técnica del Programa de Actuación urbanizadora

para el desarrollo por gestión indirecta, del sector S-IV Este que había sido presentado por D. BENITO PERALES , en representación de PROMOTORA ALMODOVEÑA S.L, comprendiendo ésta Plan Parcial y anteproyecto de Urbanización, cumpliéndose ésta mediante edicto de fecha 28 de julio y siendo publicado en el Diario Lanza de fecha 2 de agosto y en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha de 18 de agosto.

Durante el periodo total de información pública se han presentado escritos de alegaciones por D. ANDRES GIGANTE SANCHEZ CAMACHO, con nº de registro 2006/24.395 por D. HIPOLITO MUÑOZ CABAÑERO, con nº de registro 2006/25.400, por D. Mª GRACIA ARIAS OLMO, con nº de registro 2006/25.348, por VARIOS PROPIETARIOS con nº de registro 2006/25.506 y 26..283, por Mª CARMEN VALDERAS GOMEZ Y OTROS, con nº de registro 2006/25.771, por MERCEDES GOMEZ BELLO Y CONCEPCIÓN LOPEZ FERNANDEZ, con nº de registro 2006/26.683, por CEFERINO MOZOS CID, con nº de registro 2006/27.236, por ANDRES MARTINEZ SEGURA, con nº de registro 2006/27.282, por Mª OLINDA ANTUNES DA COSTA, con nº de registro 2006/27.359, por ORETANIA XXI, con nº de registro 32.984, por BENITO PERALES CASERO, en representación de Promotora Almodoveña, con nº de registro 2006/32.955.

Presentándose escrito por D. HIPOLITO MUÑOZ CABAÑERO, en el que solicita la ampliación del plazo establecida en la LOTAU, artículo 120, con el fin de presentar alternativa técnica en competencia, el día 30 de agosto en el servicio de correos, entrando en este ayuntamiento el día 31 con número de registro 26.578.

Finalizando el plazo de presentación de la misma el día 5 de octubre de 2006, con esa misma fecha y número de registro 30.426 se presenta alternativa técnica por ORETANIA XXI, acompañada de plan parcial y anteproyecto de urbanización del Sector IV. Quedando ampliado el plazo de información pública por tiempo suficiente, con el fin de que la misma esté en información pública un mínimo de 20 días. Finalizando dicho plazo el día 30 del mismo mes, siendo el plazo para la presentación de proposiciones jurídicas desde el día 31 de octubre al 11 de noviembre de 2006.

Con fecha 21 de septiembre de 2006 y nº de registro se presenta Propuesta jurídico-económica en sobre cerrado por D. BENITO PERALES CASERO, en representación de PROMOTORA ALMODOVEÑA, con fecha 10 de noviembre de 2006 y nº de registro 34.640 por el que presenta proposición jurídico económica a la alternativa de PROMOTORA ALMODOVEÑA y nº de registro 34.642 por la que presenta proposición jurídica económicas y propuesta de convenio a la alternativa presentada por ORETANIA XXI para el PAU S-IV, ambas en sobre cerrado y presentadas por D. HIPOLITO MUÑOZ CABAÑERO. Plicas que fueron abiertas el 13 de noviembre a las 12 horas, según consta acta levantada en dicho acto. Existiendo un plazo de 10 días para su la información pública de las mismas.

Estableciéndose de conformidad con el TRLOTAU un plazo de 40 días para adoptar acuerdo sobre aprobación y adjudicación del PAU.

Por el jefe del servicio técnico adjunto se procede al estudio de las alegaciones formuladas a las alternativas técnicas, emitiéndose informe con fecha 21 de noviembre de 2006, emitiéndose asimismo informe por la Jefe de la unidad Administrativa de Urbanismo, con fecha 11 de enero de 2007 en el que se resuelven dichas alegaciones.

Asimismo por el Jefe del Servicio Técnico Adjunto, se evacúa informe con fecha 22 de noviembre de 2006 , en el que se refleja el estudio y análisis de las alternativas técnicas presentadas por PROMOTORA ALMODOVEÑA y ORETANIA XXI, en el que se opta por la alternativa técnica formulada por PROMOTORA ALMODOVEÑA, por las siguientes cuestiones.

- Por tener una estructura viaria menos forzada, trazado más limpio
- Por solucionar las manzanas de borde de forma correcta, no conviviendo distintas tipologías edificatorias, quedando asegurada la continuidad de la trama urbana.
- Zonas verdes bien situadas.

Por lo que se refiere a las proposiciones presentas el Jefe del Servicio Técnico Adjunto elabora informe, de fecha 12 de enero de 2007, en el que analiza las proposiciones presentadas. "Dado que solo hay una proposición referida a la alternativa técnica de ORETANIA XXI y puesto que dicha alternativa no se contempla en el Presente informe el mismo se refiere solo a las dos Proposiciones referidas a la Alternativa Técnica de PROMOTORA ALMODOVEÑA", ello como consecuencia de la elección anteriormente comentada.

Asimismo en el referido informe se señalan las siguientes conclusiones:

"Atendiendo al art. 122 en su apartado 3 donde se dice:

" La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que ha de fundarse toda decisión pública sobre la programación (alternativa técnica), la elección del urbanizador y a la oportunidad misma del PAU", realizamos las siguientes consideraciones:

1 – En informe anterior del 22-11-2006, se propone adoptar la alternativa técnica presentada por Promotora Almodoveña en base a lo indicado en dicho informe.

2 – Los plazos para el desarrollo del programa son inferiores en el caso de Promotora Almodoveña.

3 – Respecto las garantías ofrecidas, (apartado 2 anterior) no resultan significativas y suficientes para decidir la adjudicación.

4 – La retribución del Urbanizador, si bien, parece ser mas baja en el caso de Oretania, según lo expuesto en el apartado 5 anterior, la misma podría

incrementarse con el beneficio que se obtiene del 75 % de la edificabilidad obtenida en especie y destinada ilegalmente a viviendas de renta libre, pudiendo ser muy superior al beneficio adoptado por P. Almodoveña.

5 – Disponiendo del 18,36 % de los terrenos, frente al 3,8 %, lógicamente se asegura más la agilidad y celeridad del desarrollo del PAU.

6 – No se considera que la diferencia de costes de contrata de la urbanización sea decisiva para optar por una de la proposiciones, dado que, considerando las indefiniciones de ambas respecto el coste de indemnizaciones posibles, de soterramientos de líneas eléctricas, conexiones con carretera del Villar no contempladas en las mismas, y por otra parte, la imposibilidad de comparar costes por no ser igual la relación de capítulos (el presupuesto por capítulos es habitual en el anteproyecto de urbanización), hace que sea necesario justificar dichos gastos en el Proyecto de Urbanización, con una mayor definición del alcance de los trabajos, calidades y costes a precios reales de mercado.

Por tanto, y en base a lo expuesto, se considera que la proposición jurídico-económica presentada por Promotora Almodoveña y referida a la alternativa técnica aportada por ellos es la más adecuada por disponer de menores plazos de ejecución, poder facilitar y agilizar la actuación al disponer de mayor porcentaje de terreno, ajustarse mejor y de forma legal a lo dispuesto en el TRLOTAU respecto las cuotas de abono al Urbanizador, y tener mejor definida la retribución al Urbanizador sin posibilidad de que ésta se incremente a causa incrementos legales derivados del presupuesto de obra, por lo que se propone a esta entidad como Agente Urbanizador debiendo asumir lo siguiente:

LEGISLACION APLICABLE:

- Artículos 110, 119, 120, 122 del Decreto 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Artículos 15 y 16 de la ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Artículo 2.2c) de la ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local.

ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN Y QUORUM:

El Pleno de la Corporación Municipal, es el órgano competente para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, que precisa del "quórum" de la mayoría simple de los miembros presentes, según lo preceptuado en el artículo 22.2 c) de la ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

CONSIDERACIONES:

Señalar que para el desarrollo urbanístico del Sector IV (Abulagar), se han presentado en competencia, dos alternativas técnicas, acompañadas por las correspondientes propuestas de Plan Parcial para la ordenación detallada del ámbito de

actuación delimitado en los mismos y de los anteproyectos de urbanización, asimismo se han presentado también, tres proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico, por PROMOTORA ALMODOVEÑA y ORETANIA XXI, interesadas en ser seleccionadas como adjudicatarios del correspondiente programa de actuación urbanística. Debiéndose aprobar con la aprobación del programa dichos documentos. Todo ello de acuerdo con el artículo 109 de la LOTAU.

Asimismo es preciso manifestar que este Excmo. Ayuntamiento ha solicitado un Dictamen externo a la UNIVERSIDAD CARLOS III de Madrid, el cual ha sido emitido por el Profesor Luciano Parejo Alonso, con el fin de aportar luz a la difícil cuestión de determinar un correcto desarrollo urbanístico. Siendo los aspectos fundamentales en los que incide los siguientes:

1. El ofrecimiento por la entidad mercantil ORETANIA XXI, S.L, de destinar un 25 % de los terrenos que perciba como retribución a la promoción de viviendas de protección pública y no el 100% como así le obliga el TRLOTAU. De forma que menguaría en un 75% las obligaciones legales establecidas.
2. La importancia de la cooperación y colaboración de los propietarios, cuestión ésta que se pone de manifiesto en los escritos presentados y en el mayor porcentaje de propiedad de terrenos en el sector. todo ello con el fin de hacer viable y fácil la ejecución del planeamiento, en tiempo y forma, que tendrá su plasmación en el proyecto de reparcelación correspondiente.
3. Menores plazos de ejecución. Siendo tres años el plazo ofertado por PROMOTORA ALMODOVEÑA frente a los cinco de ORETANIA XXI S.L.

Criterios estos coincidentes con el informe técnico así como con la opinión del técnico que suscribe.

Debe señalarse, no obstante, que previamente a la ejecución material, se deberán elaborar y aprobar los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización. Con relación a éste último deberá ser presentado antes de 3 meses desde la fecha de adjudicación del PAU y será sometido a informe de la Consejería de Obras Públicas sobre posible corrección de los gastos expresados, así como a informes de los Técnicos Municipales en cuanto calidades que deba incluir. Dicho proyecto se presentará, una vez efectuadas las modificaciones (si las hubiera) de costes y calidades, junto con el Proyecto de Reparcelación.

Una vez adoptado el acuerdo plenario se deberá de proceder conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 124 de la LOTAU."

Visto lo dispuesto en los artículos 110, 119, 120, 122, 124 y demás preceptos concordantes de del Decreto 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley

de Ordenación del Suelo y de la Actividad Urbanística y en virtud de lo preceptuado en el Artículo 22.2 c) de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa del Área de urbanismo en sesión de 18 de enero de 2007.

Enterado el Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los veintiún Concejales asistentes, incluido el Sr. Alcalde, de los veinticinco miembros que integran la Corporación, **A C U E R D A :**

1. Por lo que a las alegaciones formuladas se refiere:

Alegación de D. ANDRES GIGANTE SANCHEZ- CAMACHO. La parcela 33 queda afectada con una superficie de 81 m² por el sector, por lo que el resto de la misma es suelo urbano.

Alegación de D^{ÑA}. MERCEDES GOMEZ BELLO Y CONCEPCIÓN LOPEZ FERNANDEZ. Informa que las alternativas técnicas no disponen de proposiciones jurídico-económicas.

Por lo que se refiere a las alegaciones de M^a DE GRACIA ARIAS OLMO, parcela 51, ANDRES MARTINEZ SEGURA, parcela 22, MARIA DEL CARMEN VALDERAS GOMEZ Y OTROS, sobre mediciones de las parcelas, dichas cuestiones se resolverán en el expediente de reparcelación correspondiente.

Por lo que se refiere a las alegaciones de MARIA DEL CARMEN VALDERAS GOMEZ Y OTROS, sobre el mantenimiento de los cercados de las fincas, queda desestimada por no poder condicionarse el desarrollo del sector.

Por lo que se refiere a la alegación de D. CEFERINO MOZOS CID, parcela 30 y 31, y MARIA OLINDA ANTUNES DA COSTA, parcela 27, sobre la exclusión de las fincas, queda desestimada ya que están incluidas en el ámbito del sector IV.

2. Aprobar programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del ámbito de la unidad de actuación de referencia, promovida por PROMOTORA ALMODEVEÑA S.L, cuya alternativa técnica viene conformada por Plan Parcial del Sector IV, así como anteproyecto de urbanización de la indicada actuación.

3. Gestionar indirectamente la referida Actuación Urbanizadora, designando como agente urbanizador a PROMOTORA ALMODEVEÑA S.L , por considerar que su alternativa técnica y proposición jurídico-económica, es la que cumple en mayor medida los parámetros de mayor interés municipal.

4. **Aprobar la Proposición Jurídico-económica y Propuesta de Convenio urbanístico, presentada por dicho urbanizador para su alternativa técnica según acta de apertura de pliegos de 13 de noviembre de 2006, quedando como condiciones jurídico económicas que han de regir la actuación urbanizadora. Incluir en el mismo texto que el proyecto de urbanización deberá ser presentado antes de 3 meses desde la fecha de adjudicación del PAU y será sometido a informe de la Consejería de Obras Públicas sobre posible corrección de los gastos expresados, así como a informes de los Técnicos Municipales en cuanto calidades que deba incluir. Dicho proyecto se presentará, una vez efectuadas las modificaciones (si las hubiera) de costes y calidades, junto con el Proyecto de Reparcelación.**
5. **Requerir al interesado para que en el plazo de DIEZ DIAS, presente en este Ayuntamiento la acreditación de la constitución del aval bancario por el importe previsto en la proposición Jurídico-Económica, y una vez cumplido este requisito facultar al Sr. Alcalde para la firma de la indicada Proposición Jurídico-Económica y Convenio Urbanístico.**
6. **Dar traslado del presente acuerdo, junto con el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, a la Consejería de Obras Públicas para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico ; así como ordenar la publicación del presente acuerdo en el Diario oficial de Castilla-La Mancha, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 124.2 del Decreto 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad urbanística.**
7. **Aprobar el plan parcial del Sector IV y anteproyecto de urbanización , así como ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial aprobado, incumplimiento a lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen local.**
8. **Indicar a la entidad interesada que no podrá iniciarse la ejecución material del presente programa, que en todo caso, deberá tener lugar dentro del primer año de vigencia del mismo, sin la previa aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de urbanización de la unidad de actuación delimitada en el Plan Parcial del Sector IV.**
9. **Deberá permitirse el abono de los costes de urbanización en terrenos edificables a aquellos propietarios que lo manifiesten en el plazo de**

UN MES, a partir de la notificación del acuerdo; para ello, la valoración de los terrenos que aporten se ajustará a los precios de mercado.

10. El presente acuerdo se notificará a los interesados, Unidad Administrativa y Servicios Técnicos de Urbanismo, y Servicios Económicos de este Ayuntamiento.

En turno de intervenciones, el Sr. RODRIGUEZ MATEOS, del Grupo Socialista, explica la justificación de la urgencia en la celebración de este Pleno, y que se desprende del propio asunto que hoy se aprobará, siendo urgente y necesario llevar a cabo la aprobación del citado PAU, por los intereses generales de los ciudadanos, que hay que preservar.

A continuación, interviene el Sr. Alcalde, quien manifiesta que es una tarde importante, porque se da solución a los vecinos, agradeciendo al Grupo Popular e Izquierda Unida el acuerdo para resolver esta situación con viviendas dignas de VPO y de calidad y que el Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de los derechos de los propietarios.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, por el Sr. Alcalde, se levantó la sesión, siendo la hora de las dieciocho y cuarenta y cinco minutos del día al principio indicado, de todo lo que, como Secretario, certifico.